



One Revision

STATSAUTORISERED E REVISORER

Java A/S

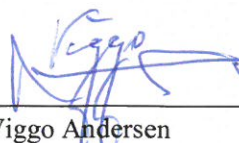
Bispensgade 115, 9800 Hjørring

CVR-nr. 20 61 88 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2021.



Viggo Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Java A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

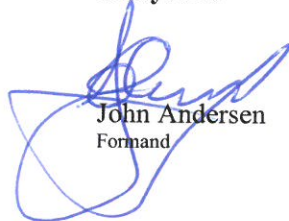
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

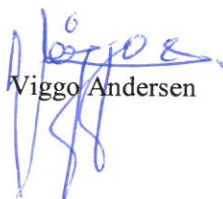
Hjørring, den 31. marts 2021

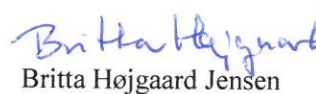
Direktion


Viggo Andersen

Bestyrelse


John Andersen
Formand


Viggo Andersen


Britta Højgaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Java A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Java A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores vid-
den opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

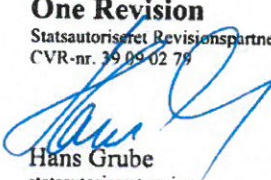
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 31. marts 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 05 02 78



Hans Grube
statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet

Java A/S
Bispensgade 115
9800 Hjørring

CVR-nr.: 20 61 88 76
Hjemsted: Hjørring
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

John Andersen, Formand
Viggo Andersen
Britta Højgaard Jensen

Direktion

Viggo Andersen

Revision

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vandværksvej 10
9800 Hjørring

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2021, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsudlejning samt handel med værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 793.181 mod 673.218 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -244.274 mod 2.098.902 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af en værdiregulering på en af ejendommene.

Selskabets likvider er i 2020 steget med 289.967, nemlig fra 1.025.044 til 1.315.011

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Java A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	793.181	673.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.256	-4.658
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.250.000	1.700.000
Driftsresultat	-461.075	2.368.560
Andre finansielle indtægter	35.938	202.662
Øvrige finansielle omkostninger	-95.422	-96.434
Resultat før skat	-520.559	2.474.788
1 Skat af årets resultat	276.285	-375.886
Årets resultat	-244.274	2.098.902
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	169.500	165.900
Overføres til overført resultat	0	1.933.002
Disponeret fra overført resultat	-413.774	0
Disponeret i alt	-244.274	2.098.902

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.935	27.742
3	Investerings ejendomme	14.800.000	16.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.828.935</u>	<u>16.077.742</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.828.935</u>	<u>16.077.742</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	13.590
	Andre tilgodehavender	<u>5.930</u>	<u>21.150</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.930</u>	<u>34.740</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.722.468</u>	<u>1.396.831</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.722.468</u>	<u>1.396.831</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.315.011</u>	<u>1.025.044</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.043.409</u>	<u>2.456.615</u>
	Aktiver i alt	<u>17.872.344</u>	<u>18.534.357</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	8.156.716	8.570.490
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	169.500	165.900
	Egenkapital i alt	8.826.216	9.236.390
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.686.501	2.053.899
	Hensatte forpligtelser i alt	1.686.501	2.053.899
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.725.355	6.895.824
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.725.355	6.895.824
	Kortfristet del af langfristet gæld	169.705	76.075
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.498	35.451
	Selskabsskat	86.317	0
	Anden gæld	342.752	236.718
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	634.272	348.244
	Gældsforpligtelser i alt	7.359.627	7.244.068
	Passiver i alt	17.872.344	18.534.357

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	6.637.488	0	7.137.488
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.933.002	165.900	2.098.902
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	8.570.490	165.900	9.236.390
Udloddet udbytte	0	0	-165.900	-165.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	-413.774	169.500	-244.274
	500.000	8.156.716	169.500	8.826.216

Noter

	2020	2019
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	88.264	0
Årets regulering af udskudt skat	-367.398	374.000
Regulering af tidligere års skat	2.849	1.886
	-276.285	375.886
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	136.331	136.331
Tilgang i årets løb	5.449	0
Kostpris 31. december 2020	141.780	136.331
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-108.589	-108.589
Årets afskrivninger	-4.256	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-112.845	-108.589
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	28.935	27.742
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	7.957.252	7.891.202
Tilgang i årets løb	0	66.050
Kostpris 31. december 2020	7.957.252	7.957.252
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	8.092.748	6.392.748
Årets regulering til dagsværdi	-1.250.000	1.700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	6.842.748	8.092.748
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	14.800.000	16.050.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i Østergade, t.kr. 2.160, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i Skolegade, t.kr. 5.372, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i Frederiksgade, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 850 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i Vintergækvej, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 850 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver sekundærpant i Østergade 114, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.200 t.kr.

Selskabet har udstedt skadeløsbrav på i alt t.kr. 6.000, der giver sekundærpant i Skolegade 33A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.900 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Spar Nord har selskabet givet pant i depot 029939 i Spar Nord, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.722 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til information har selskabet et tilgodehavende hos grundejernes Investeringsforening §18b på 1.775 t.kr.